

**REGOLAMENTO PER L'UTILIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE NICOLO' PICCOLOMINI
PER L'ACCADEMIA DI ARTE DRAMMATICA.**

Premesso che la Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia di Arte Drammatica, corrente in Roma, alla Via Aurelia Antica n. 164, c.f. 80179710589, è una Fondazione eretta ad ente morale con il r.d. 15 marzo 1943 ed ha per scopi statutari il ricovero ed il mantenimento di artisti drammatici inabili al lavoro e l'assegnazione di elargizioni ad artisti drammatici indigenti; che in virtù del proprio status giuridico e al fine di consentire l'attuazione degli scopi statutari, la Fondazione intende concedere a titolo gratuito e/o con contratti di locazione a titolo oneroso, l'uso temporaneo degli spazi, dei locali, e degli immobili di sua proprietà; che pertanto, si rende necessario regolamentare le modalità di concessione/locazione che la Fondazione dovrà rispettare nell'ambito della sua attività. Tanto premesso si conviene quanto segue.

CAPO I

Articolo 1

Ambito d'applicazione

1. Il presente regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso alla Fondazione in regime di concessione, di locazione e di comodato.
2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare della Fondazione.

Articolo 2

Tipologia dei beni immobili

1. La Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia di Arte Drammatica è proprietaria di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in **Beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali della Fondazione, pertanto, posseduti dallo stesso "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a

finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati.

2. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431.

Articolo 3

Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

1. La locazione a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dalla L. 27.07.1978 n. 392, dalla L. 9/12/1998 n. 431 e dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c.c.);
- contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.);
- comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).

2. La locazione di detti beni si attua con l'espletamento di procedura ad evidenza pubblica.

3. L'affidamento a trattativa privata, previa gara ufficiosa, è ammesso nei seguenti casi:

- qualora, a seguito di pubblico incanto, non vi siano state offerte appropriate;
- per la concessione, la locazione, il comodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività, fino al limite non superiore del 50% della superficie originariamente affidata;
- qualora, a causa di motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la locazione e concessione di spazi, può essere affidata unicamente ad un particolare soggetto;
- per la locazione, o concessione d'immobili ad enti pubblici o a soggetti pubblici sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente.

Articolo 4

Atto di concessione e contratto di locazione

1. L'atto di concessione e il contratto di locazione contengono in particolare:

- a) la specifica individuazione delle aree e/o dei locali destinati all'espletamento delle attività, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
- b) esatta e dettagliata indicazione delle eventuali opere e lavori da eseguire, nonché dei tempi di esecuzione. Qualora i relativi oneri siano fissati a carico del concessionario/conducente, allo stesso spetta ogni spesa al riguardo;

- c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene e le eventuali prescrizioni relative ad iniziative, manifestazioni ordinarie e straordinarie;
 - d) il canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT;
 - e) la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza, con l'eventuale clausola che la cessazione del medesimo avviene senza necessità di disdetta;
 - f) l'obbligo esclusivo per il concessionario/conduuttore di pagare tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del servizio o dei locali nonché di stipulare polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi;
 - g) l'obbligo del concessionario/conduuttore della manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei servizi relativi per la porzione delle quote in uso;
 - h) la facoltà della Fondazione di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il concessionario/conduuttore, controlli circa lo stato di conservazione del bene;
 - i) l'impegno del concessionario/conduuttore di osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno anche a terzi e restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato;
 - j) il divieto di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione preventiva della Fondazione;
 - k) l'obbligo del concessionario/conduuttore di usare l'immobile secondo le modalità previste dall'atto di concessione/locazione;
 - l) l'esclusione della facoltà di concedere a terzi i beni per la gestione di altra attività nonché il divieto di sublocazione, comodato o cessione di contratto anche parziale e/o gratuito, per atto tra vivi o mortis causa, pena la risoluzione, ipso iure, della concessione/locazione;
 - m) oneri inerenti la manutenzione straordinaria e messa a norma.
2. Sarà cura del contraente ottenere certificati, permessi, nulla osta, ed ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dei locali.

Articolo 5

Durata della concessione/locazione relativa ai beni immobili.

1. La concessione/locazione dei beni immobili della Fondazione ha la durata minima prevista dalla legge. Potrà essere stabilito un termine superiore quando il concessionario/conduuttore si obblighi ad eseguire opere di ripristino, valorizzazione o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione/locazione medesima.

Articolo 6

Canone

1. La misura del canone da porre a base della gara, è fissata dalla Fondazione dopo aver acquisito il parere di tecnici di fiducia ove il caso particolare lo richieda.
2. Il canone deve essere corrisposto a rate mensili anticipate da pagarsi entro il 1° giorno del mese a cui si riferisce.

Articolo 7

Sottoscrizione del contratto

1. Concluse le procedure di cui all'art. 3, il provvedimento di concessione ovvero la stipula del contratto di locazione intervengono nei successivi trenta giorni
2. Le previsioni e le statuizioni di cui al precedente art. 4 dovranno essere trasfuse, ove non incompatibili, nel contratto di locazione dei beni di cui al precedente art. 3.
3. Il contratto di locazione dovrà necessariamente prevedere la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c., nonché la clausola di cui all'art. 1382 c.c.

CAPO II

Articolo 8

Procedimento per la locazione di beni del patrimonio della Fondazione

1. La locazione dei beni del patrimonio della Fondazione è soggetta alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431.
2. La Fondazione effettua una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile al fine di programmarne l'utilizzazione. Individua pertanto:
 - a) gli immobili destinati ad uso abitativo;
 - b) gli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo (per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, per magazzino, depositi ecc.).

Articolo 9

Procedimento per locazione di immobili della Fondazione

1. La locazione di detti beni si attua con l'espletamento di procedura ad evidenza pubblica.
2. L'affidamento a trattativa privata, previa gara ufficiosa, è ammesso nei seguenti casi:
 - qualora, a seguito di pubblico incanto, non vi siano state offerte appropriate;
 - per la concessione, la locazione, il comodato di spazi dello stesso immobile c/o pertinenziali non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività, fino al limite non superiore del 50% della superficie originariamente affidata;
 - qualora, a causa di motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la locazione e concessione di spazi, può essere affidata unicamente ad un particolare soggetto;
 - per la locazione, o concessione d'immobili ad enti pubblici o a soggetti pubblici sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente.
 - In ogni caso la sottoscrizione del contratto rimane, comunque, subordinata alla previa adozione di apposita delibera del Consiglio di Amministrazione di concessione in locazione degli immobili.

CAPO III

Concessione temporanea

Articolo 10

Finalità

1. I beni immobili di proprietà della Fondazione possono essere concessi in uso temporaneo ad Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre, ecc.
2. Per l'uso degli immobili di cui al precedente comma, è dovuta il pagamento di una tariffa, determinata annualmente dal Consiglio di Amministrazione, tenuto conto dei seguenti criteri:
 - il recupero delle spese di gestione e della manutenzione ordinaria;
 - i costi del personale utilizzato per la pulizia, l'apertura e chiusura, la custodia, ecc.
3. Le modalità generali di concessione per uso temporaneo sono stabilite dal presente Regolamento.
4. La concessione in uso temporaneo è rilasciata dal Presidente della Fondazione, sentito il Consiglio di Amministrazione, compatibilmente con la programmazione dell'uso degli spazi e

delle generali necessità della Fondazione, nel rispetto delle disposizioni che seguono, tenendo conto per quanto possibile della successione cronologica delle richieste.

Articolo 11

Autorizzazione

1. La procedura per richiedere l'uso temporaneo d'immobili o loro porzione ha inizio, con la presentazione della richiesta da parte del legale Rappresentante dell'Associazione, o Società, od Ente o del singolo cittadino.
2. Tutte le richieste devono essere inoltrate alla Fondazione in persona del Presidente.
3. Nella richiesta di cui al comma 1 sono definiti i particolari tecnici ed organizzativi della concessione stessa e devono essere indicati i responsabili dell'iniziativa.
4. Le richieste dovranno pervenire alla Fondazione almeno 30 giorni prima della data di programmazione dell'iniziativa.
5. L'autorizzazione è rilasciata dal Presidente della Fondazione. Contestualmente al rilascio della concessione viene sottoscritto, dal richiedente e dal Presidente della Fondazione, un foglio di patti e condizioni nel quale vengono stabiliti i rispettivi diritti ed oneri.
6. Nell'autorizzazione sono indicate le fasce orarie di utilizzo; eventuali deroghe devono essere richieste in anticipo ed espressamente autorizzate dal Presidente della Fondazione.

Articolo 12

Revoca

1. Il Presidente della Fondazione, che ha rilasciato l'autorizzazione, ha facoltà, con preavviso di almeno 24 ore, di revocare, sospendere temporaneamente o modificare le date di assegnazione nei casi in cui ciò si rendesse necessario per lo svolgimento di particolari manifestazioni o per ragioni di carattere contingente, tecnico o manutentivo degli spazi.
2. Le limitazioni di cui al precedente comma devono essere previste nel foglio di patti e condizioni di cui al precedente art. 11 con la clausola espressa che il concedente rinuncia a rivalersi nei confronti della Fondazione per qualsiasi danno possa derivarne.

Articolo 13

Oneri a carico del richiedente/concessionario

1. In tutti gli spazi sono vietate le pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzate preventivamente dalla Fondazione.
2. I cartelloni pubblicitari devono essere installati in zone sicure e devono essere di materiale non contundente e comunque tali da non recare danno a cose e persone.
3. I richiedenti devono utilizzare gli spazi direttamente ed esclusivamente per le finalità per le quali la concessione è stata accordata.
4. I richiedenti sono obbligati ad osservare ed a fare osservare la maggiore diligenza nell'utilizzazione dei locali, degli attrezzi, dei servizi, ecc. in modo da evitare qualsiasi danno a terzi, alle attrezzature e quant'altro di proprietà o in uso alla Fondazione e restituire lo spazio nelle condizioni in cui è stato loro consegnato.
5. I concessionari rispondono, in via diretta ed esclusiva, di danni a persone o cose, assumono ogni responsabilità civile, penale ed economica derivante dall'operato, anche omissivo, del personale da loro designato, o comunque di terzi impegnati a qualsiasi titolo dai concessionari.
6. Il concessionario deve essere in possesso di polizza RCT a copertura di eventuali danni che l'esercizio dell'attività, per la quale lo spazio è stato concesso, potrebbe arrecare a persone o cose.
7. Nessun lavoratore può accedere e lavorare negli spazi della Fondazione senza essere in regola con le norme assicurative, fiscali e previdenziali vigenti.
8. I concessionari rispondono inoltre nei confronti della Fondazione per qualsiasi danno dovesse verificarsi a persone o cose di proprietà dello stesso da parte del pubblico che intervenga a qualsiasi manifestazione.
9. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nulla osta, ed ogni altro atto di assenso e/o autorizzazioni necessari per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile delle autorizzazioni dell'immobile senza rischi per la Fondazione.

Articolo 14

Allestimenti

1. Per le manifestazioni che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, i concessionari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto.
2. Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell'atto di autorizzazione al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività.

3. Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi, ove necessario, sotto il controllo del personale della Fondazione onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.

Articolo 15

Beni di proprietà del richiedente

1. La Fondazione ed il personale addetto non assumono alcuna responsabilità relativamente ai beni (depositati nei locali) di proprietà o in uso al concessionario; pertanto, la Fondazione non risponde di eventuali ammanchi o furti che dovessero essere lamentati dagli utenti degli spazi.

Articolo 16

Tariffe

1. Per l'uso degli spazi è dovuto da parte degli utenti il pagamento delle tariffe stabilite con determinazione del Presidente, sentito il Consiglio di Amministrazione, secondo i seguenti criteri:

a) Quota per uso locali:

-Spazi espositivi e culturali; la quota è determinata in base alla superficie del bene, al suo pregio artistico, alla sua ubicazione.

-Locali comunali; la quota è determinata in base alla superficie del bene, alla sua ubicazione, alla sua destinazione, al suo pregio artistico.

b) Quota per spese generali dei locali:

-La quota è determinata in base ai consumi presunti di acqua, luce, riscaldamento, telefono e pulizie.

c) Quota per spese diverse:

-Tutte le altre spese del personale della Fondazione eventualmente adibito all'iniziativa e del materiale fornito vengono addebitate a consuntivo sulla base dei reali oneri accertati.

2. Il pagamento delle tariffe per l'uso degli spazi avviene prima dell'utilizzo dello stesso e secondo le modalità fissate nell'atto di autorizzazione.

Articolo 17

Vigilanza

1. La Fondazione ha ampia facoltà di provvedere nel modo più adeguato alla vigilanza sull'uso dello spazio e delle attrezzature nel corso della concessione temporanea.
2. A tal fine i concessionari sono obbligati a prestare la più ampia collaborazione ai dipendenti della Fondazione o ai loro eventuali coadiutori e tecnici incaricati della vigilanza e del controllo, fornendo tutti i chiarimenti che venissero richiesti ed esibendo le opportune documentazioni. Tale onere è inserito nell'atto d'autorizzazione di cui al precedente art. 11.
3. In caso di accertate irregolarità, senza pregiudizio di ulteriori provvedimenti e fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni arrecati, i concessionari debbono immediatamente ottemperare agli ordini che venissero impartiti dai funzionari preposti alla vigilanza, pena la revoca immediata della concessione.

Articolo 18

Revoca per motivi di pubblico interesse

1. La Fondazione si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

Articolo 19

Disposizioni finali

La Fondazione presenterà in consiglio di amministrazione, entro il termine perentorio del 31 dicembre di ogni anno, relazione sullo stato di gestione del patrimonio immobiliare della Fondazione.

Entro trenta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento la Fondazione provvederà ad accertare, individuare e quantificare il numero degli immobili di sua proprietà nella disponibilità di soggetti terzi, con specificazione del relativo provvedimento concessorio o del relativo titolo negoziale, indicando quelli eventualmente occupati da terzi senza titolo;

Il presente regolamento entra in vigore dopo la pubblicazione presso il BURL (bollettino ufficiale della Regione Lazio) ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241 del 1990 e successive modificazioni; lo stesso regolamento dovrà essere inserito nel sito internet della Fondazione.